

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน อิงสิทธิ พ.ศ. 2562

RIGHTS OVER LEASEHOLD ASSET ACT B.E. 2562

สำนักกฎหมาย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง



ปัญหา : กฎหมายการเช่าในปัจจุบัน

ประมวล กฎหมายแพ่ง และพาณิชย์

สิทธิมีความเป็นเฉพาะตัวและขาดความคล่องตัว

- × ก่อตั้งโดยสัญญา
- × ให้เช่าช่วง/โอนสิทธิการเช่า
- × ตกทอดเป็นมรดกของผู้เช่า
- × จำนองสิทธิการเช่า
- × ดัดแปลง ต่อเติม ปลุกสร้าง



จำกัดวัตถุประสงค์ในการเช่า

- ✓ เช่าช่วง/โอนสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าตกทอดเป็นมรดก
จำนองสิทธิ
- × เช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น
ไม่รวมถึงที่อยู่อาศัย
- ⊘ มีกฎกระทรวง 2 ฉบับ ที่จำกัดขอบเขตพาณิชย์กรรมและ
อุตสาหกรรมอย่างเข้มงวด มีผู้จดทะเบียนเพียง 6 ราย



พ.ร.บ. การเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อ
พาณิชย์กรรมและ
อุตสาหกรรม
พ.ศ. 2542

ตัวอย่างกฎหมายการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

ประเทศ	การเช่าแบบทั่วไป	การให้ใช้ประโยชน์แบบพิเศษ
อังกฤษและเวลส์	License ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างจำกัดเท่าที่ได้รับอนุญาต และไม่อาจโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า	Leasehold สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาสูงสุดตามกฎหมาย ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น รวมถึงสามารถโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วง และนำ leasehold ไปจำนอง
ฝรั่งเศส	Hiring – rental of things ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างจำกัดเท่าที่ได้รับอนุญาต และไม่อาจโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า	Bail emphytéotique การเช่าระยะยาวตั้งแต่ 18 – 99 ปี ซึ่งผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น รวมถึงสามารถโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วง และนำสิทธิไปจำนอง

ตัวอย่างกฎหมายการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ (ต่อ)

ประเทศ	การเช่าแบบทั่วไป	การให้ใช้ประโยชน์แบบพิเศษ
เยอรมนี	Lease ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างจำกัดเท่าที่ได้รับอนุญาต และไม่อาจโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า	Hereditary Building Rights สิทธิการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาสูงสุดตามกฎหมาย ผู้ทรงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น รวมถึงสามารถโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วง และนำสิทธิไปจำนอง Permanent Residential Right สิทธิการใช้ประโยชน์ในห้องชุดที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาสูงสุดตามกฎหมาย ผู้ทรงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ภายใต้บทบัญญัติตามกฎหมายห้องชุด เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น รวมถึงสามารถโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วง และนำสิทธิไปจำนอง
กัมพูชา	Lease ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างจำกัดเท่าที่ได้รับอนุญาต และไม่อาจโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า	Perpetual Lease การเช่าระยะยาวตั้งแต่ 15-50 ปี ซึ่งผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น รวมถึงสามารถ โอนสิทธิ/ให้เช่าช่วง และนำสิทธิไปจำนอง *มีหนังสือรับรองสิทธิ

ทรัพย์สิน



ปลดล็อกความเป็นเฉพาะตัว

- ✓ โอนสิทธิ/ให้เช่า
- ✓ ตกทอดเป็นมรดก



นำสิทธิไปเป็นหลักประกัน
การชำระหนี้

- ✓ จำนอง
- ✓ หลักประกันทางธุรกิจ



ดัดแปลง ต่อเติม ก่อสร้างได้อย่างเต็มที่

- ✓ สิ่งปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ
ผู้ให้ทรัพย์สินเมื่อครบกำหนด
ระยะเวลา
- ✓ ขอใบอนุญาตต่าง ๆ ได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของ



เจ้าของจดทะเบียนก่อตั้ง
กับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ✓ 3 - 30 ปี ไม่จำกัดวัตถุประสงค์
- ✓ เกิดจากการก่อตั้งฝ่ายเดียว
ไม่ใช่สัญญา



ครอบคลุมสิ่งหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท

- ✓ ที่ดินมีโฉนด
- ✓ ที่ดินมีโฉนดและสิ่งปลูกสร้าง
- ✓ ห้องชุด

ตารางเปรียบเทียบสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

	การเช่าตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์	การเช่าตาม พรบ. การเช่า ปี 42	ทรัพย์สินตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ทรัพย์สินสิทธิ
การก่อตั้งสิทธิ/ การเกิดสิทธิ	สัญญาเช่า	สัญญาเช่า	สัญญา + จดทะเบียน	จดทะเบียนฝ่ายเดียว
วัตถุประสงค์	ไม่จำกัด	เพื่อพาณิชย์กรรมและ อุตสาหกรรม	<u>สิทธิเหนือพื้นดิน</u> : ให้ผู้ทรงสิทธิ มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดิน <u>สิทธิเก็บกิน</u> : ให้ผู้ทรงสิทธิเข้า ครอบครองและถือเอา ประโยชน์บนอสังหาริมทรัพย์	ไม่จำกัด
ระยะเวลา	ไม่เกิน 30 ปี	30 - 50 ปี	ไม่เกิน 30 ปี	3 - 30 ปี
โอนสิทธิ/ให้เช่าช่วง/ มรดก	- เป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้เช่าตาย สัญญารงับ - ให้เช่าช่วงไม่ได้ เว้นแต่ ตกลงกันไว้ในสัญญา	โอนสิทธิได้ / ให้เช่าช่วงได้ / ตกทอดเป็นมรดกได้	<u>สิทธิเหนือพื้นดิน</u> : โอนสิทธิและ ตกทอดเป็นมรดกได้ <u>สิทธิเก็บกิน</u> : โอนสิทธิและ ตกทอดเป็นมรดกไม่ได้	โอนสิทธิได้ / ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ที่ตน มีสิทธิใช้ได้ / ตกทอด เป็นมรดกได้

ตารางเปรียบเทียบสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

	การเช่าตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์	การเช่าตาม พรบ. การเช่า ปี 42	ทรัพย์สินตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ทรัพย์สินสิทธิ
การใช้เป็นหลักประกัน การชำระหนี้	จำนำไม่ได้ / จำนองไม่ได้ / ใช้เป็นหลักประกันทาง ธุรกิจได้ (ถ้าผู้เช่ายินยอม)	จำนอง / ใช้เป็น หลักประกันทางธุรกิจได้	จำนอง / ใช้เป็น หลักประกันทางธุรกิจได้ (ไม่นิยม)	จำนอง / ใช้เป็น หลักประกันทางธุรกิจได้
ดัดแปลง ต่อเติม ก่อสร้าง	ห้ามดัดแปลง ต่อเติม ก่อสร้าง เว้นแต่ผู้เช่าอนุญาต	ห้ามดัดแปลง ต่อเติม ก่อสร้าง เว้นแต่ผู้เช่าอนุญาต	<u>สิทธิเหนือพื้นดิน</u> : ก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลงได้ <u>สิทธิเก็บกิน</u> : ห้ามก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง	ดัดแปลง ต่อเติม ก่อสร้างได้
การส่งมอบคืน	สภาพเดิม	สภาพเดิม	<u>สิทธิเหนือพื้นดิน</u> : สภาพเดิม หรือเจ้าของที่ดินขอซื้อ สิ่งปลูกสร้างในราคาตลาด <u>สิทธิเก็บกิน</u> : สภาพเดิม	สภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลาสิ้นสุด (ตกลงเป็นอย่างอื่นได้)
ชาวต่างชาติ	ไม่ระบุ	กำหนดเงื่อนไข	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ

ใครเป็นผู้มีสิทธิก่อตั้งทรัพย์สิน?

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น
ที่เป็นผู้มีสิทธิก่อตั้งทรัพย์สิน

สิ่งที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้อง
จัดการก่อนการก่อตั้งทรัพย์สิน

หากอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของมี

- ✓ ติดจำนอง
- ✓ ใช้เป็นหลักประกันทางธุรกิจ
- ✓ จดทะเบียนสิทธิอื่น ๆ เหนืออสังหาริมทรัพย์นั้น

* เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือ
จากผู้รับจำนอง ผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธิก่อน

หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องการก่อตั้งทรัพย์สินลงบนบางส่วน
ของที่ดินแปลงเดียว -> ไม่สามารถทำได้ ต้องไปจดทะเบียนก่อน

อสังหาริมทรัพย์ประเภทใดบ้างที่สามารถ
นำมาก่อตั้งทรัพย์สิน



ที่ดินเปล่า (มีโฉนด)



ที่ดิน (มีโฉนด) + สิ่งปลูกสร้าง



ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

วิธีการก่อตั้งทรัพย์สิน



1.

เจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด มาจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดิน



2.

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน เรียบร้อยแล้ว ก็จะจดทะเบียนทรัพย์สินลงบนหลัง โฉนดที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

3.

เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินฉบับหนึ่ง

เมื่อจดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะออก “หนังสือรับรองทรัพย์สิน” มาฉบับหนึ่ง

อีกฉบับเก็บไว้ที่ผู้ทรงทรัพย์สิน ซึ่งผู้ทรงทรัพย์สินคนแรก คือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มามาจดทะเบียน

4.

ผู้ทรงทรัพย์สินอาจโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้อื่นได้ด้วยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมส่งมอบหนังสือรับรองทรัพย์สินให้ผู้รับโอน

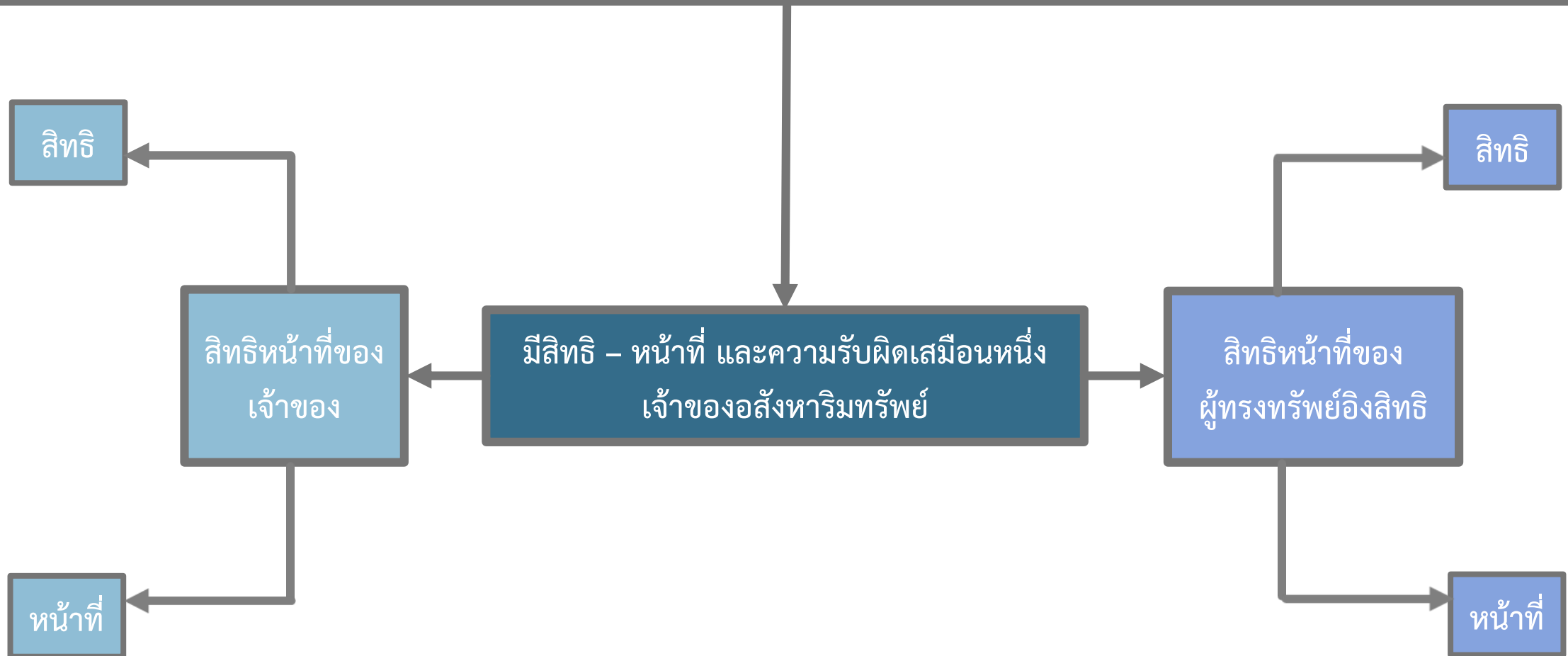
หมายเหตุ

- หลักเกณฑ์การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน จะเป็นไปตามที่กรมที่ดินกำหนดในกฎกระทรวง
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจะเป็นไปตามที่กรมที่ดินกำหนดในกฎกระทรวง แต่จะไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้

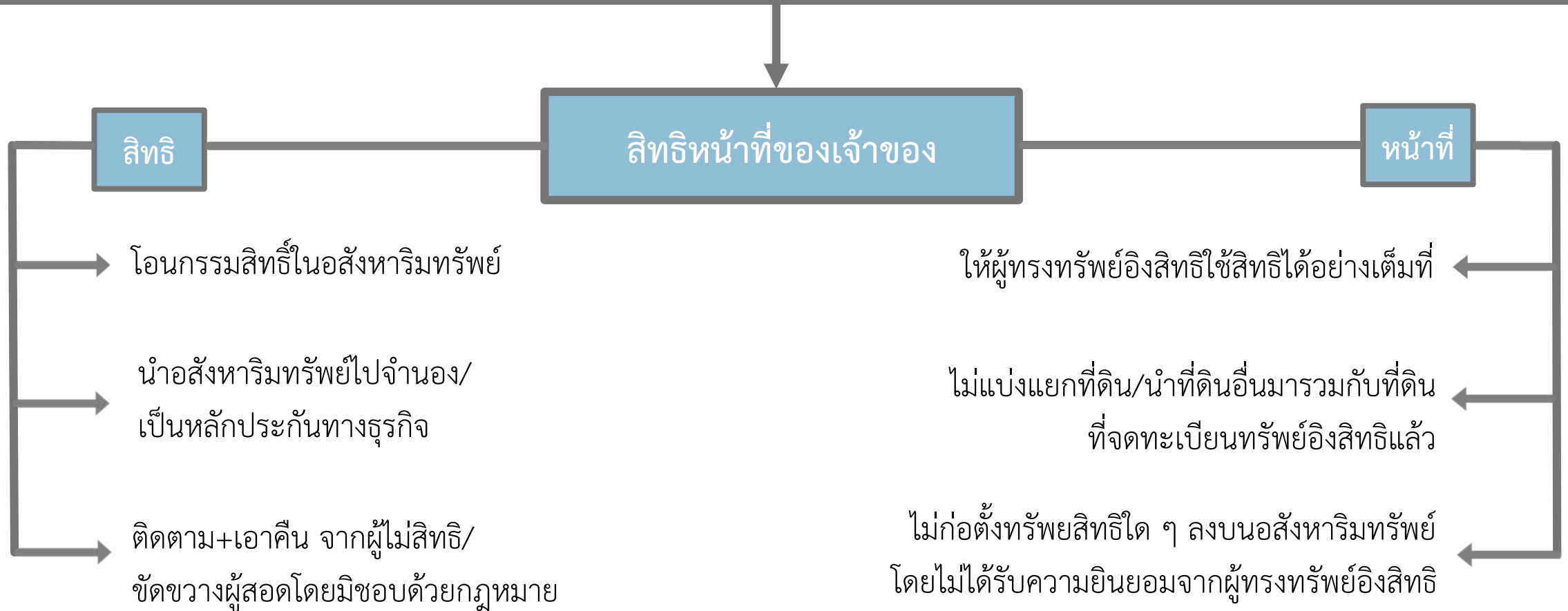
อยู่ระหว่างการ
ดำเนินการยกร่าง

* นำเพียงหนังสือรับรองทรัพย์สินมาจดทะเบียนโอน ไม่ต้องใช้โฉนดที่ดิน/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

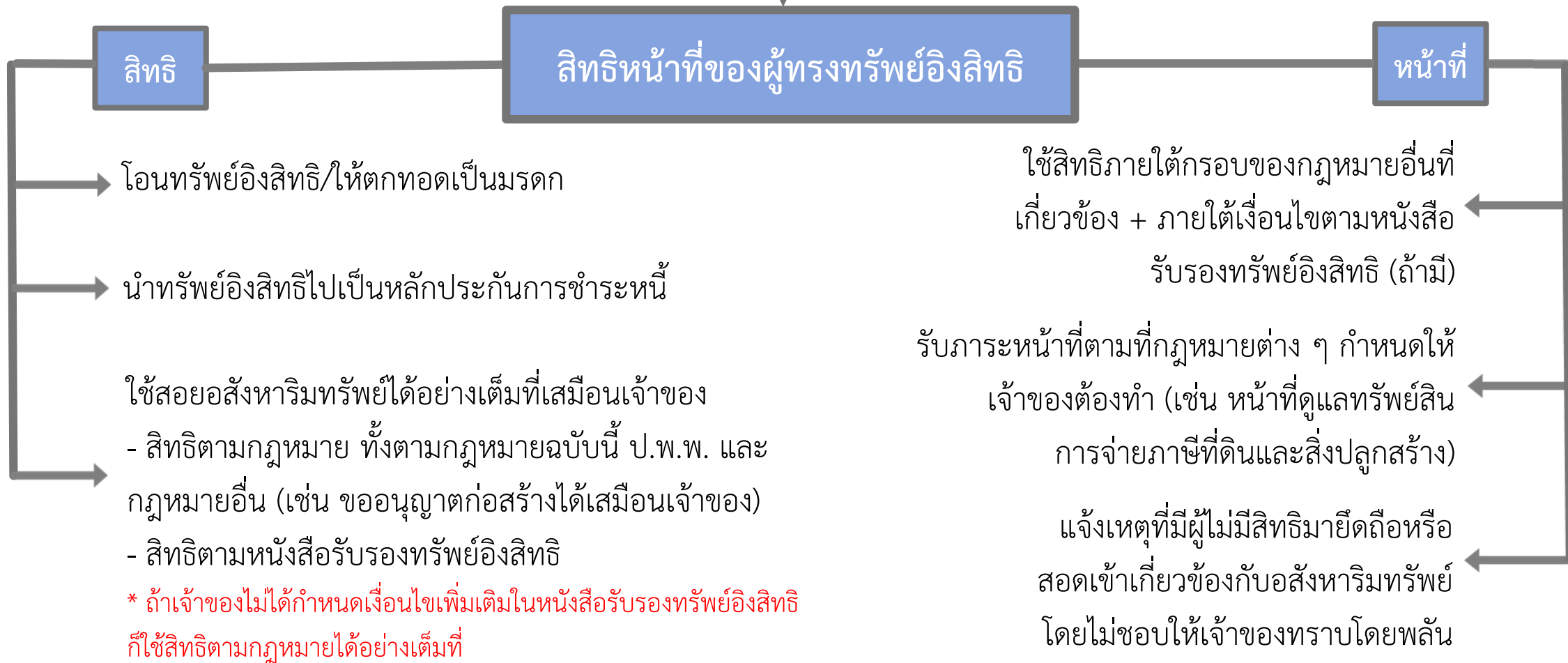
เจ้าของและผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ - หน้าที่อะไรบ้าง



เจ้าของและผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิ - หน้าที่อะไรบ้าง



เจ้าของและผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ - หน้าที่อะไรบ้าง



ทรัพย์สินสิทธิและหลักประกันการชำระหนี้



NOTE : ทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิที่กว้าง
คล่องตัว และมันคงกว่าสิทธิการเช่ามาก

การยกเลิกทรัพย์สินและการคุ้มครองบุคคลภายนอก

การยกเลิกทรัพย์สินก่อนกำหนดระยะเวลา : เป็นเจ้าของอสังฯ + มีสถานะเป็นผู้ทรงทรัพย์สิน

- ✓ เจ้าของไปจดทะเบียนตั้งทรัพย์สิน แต่ไม่มีผู้รับโอน
- ✓ เจ้าของได้รับทรัพย์สินคืน โดยการขอซื้อคืนจากผู้ทรงทรัพย์สิน
- ✓ เจ้าของได้รับทรัพย์สินคืน โดยการบอกเลิกสัญญา

จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน

นาย A
เจ้าของอสังฯ

นาย B
ผู้รับโอน (ผู้ทรงทรัพย์สิน)

นาย C
บุคคลภายนอก

- ✓ ผู้เช่า
- ✓ ผู้รับจ้าง

ทำสัญญาโอนทรัพย์สินระหว่างนาย A และ นาย B มีเงื่อนไขการชำระเงินอยู่ โดยหากนาย B ผิดนัดชำระหนี้ค่าทรัพย์สินเกิน 2 งวดติดต่อกัน นาย A มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ก่อนที่นาย B จะผิดนัดชำระหนี้ ได้ทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินกับบุคคลภายนอก

นาย B ผิดนัด

นาย A บอกเลิกสัญญา

****นาย A ไม่มีสิทธิยกเลิกทรัพย์สิน แม้จะมีสถานะเป็นผู้ทรงฯ แล้ว**

กรณีที่นาย A ได้ทรัพย์สินคืน คือ กรณีที่ นาย C เป็นผู้เช่า/ผู้รับจ้าง นาย A ต้องรับทรัพย์สินคืนไป โดยห้ามไล่ผู้เช่าออก/ต้องรับไปพร้อมภาระจำนอง

ติดต่อเรา

สำนักกฎหมาย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

กระทรวงการคลัง ถนนพระรามที่ 6 กรุงเทพฯ 10400

โทร : 0 2273 9020 ต่อ 3266 หรือ 3269

E-mail : lawfpo2017@gmail.com

